

Müller – Hoheisel GmbH · Neukirchner Straße 2a · 65510 Hünstetten

Magistrat der Stadt Eltville am Rhein
Herr Bürgermeister Kunkel
Rathaus
Gutenbergstraße 13

D-65343 Eltville am Rhein

07. März 2022
(862-magistrat01.docx)

Projekt 2016-862-01
Wohnbebauung Martinsthal
Bauherr Müller und Hoheisel GmbH
Neukirchner Straße 2a, 65510 Hünstetten
Betreff Eigentumswohnung Nr. 18

Sehr geehrter Herr Kunkel,

auf dem Grundstück 276/4 an der Straße Im Kleimettal 8 in Eltville-Martinthal möchte die Müller und Hoheisel GmbH drei Doppelhäuser errichten. Da sich das betreffende Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Schaffung von Satzungsrecht erforderlich, um das ehemals bebaute Grundstück wieder einer Wohnnutzung zuführen zu können.

Nach § 34 BauGB kann die Gemeinde eine sogenannte „Ergänzungssatzung“ für einzelne Außenbereichsflächen aufstellen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist unseres Erachtens erfüllt, so dass mit der Innenbereichssatzung ein planerischer Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung geleistet werden kann.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville ist das Grundstück bereits als Wohnbaufläche dargestellt (W). Folglich entspricht die Planung den übergeordneten städtebaulichen Zielen und der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan.

Davon ausgehend haben wir das Planungsbüro Stadt.Quartier aus Wiesbaden beauftragt, einen Antrag zur Aufstellung dieser Satzung zu formulieren, den wir mit Herrn Steins (Amt III, Städteplanung) abgestimmt haben und in der Anlage beifügen. Sofern Sie dazu Ergänzungen oder Überarbeitungen wünschen, können wir diese gerne vornehmen.

Sollte der Magistrat der Stadt Eltville unser Anliegen befürworten, wird Stadt.Quartier die Ausarbeitung der Satzung und das Vorbereiten der notwendigen Verfahrensschritte übernehmen, selbstverständlich in enger Abstimmung mit der Verwaltung.

Alle auf privater Seite anfallenden Kosten der Satzungsaufstellung, insbesondere diejenigen für Planer und Gutachter, werden von uns übernommen.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn Sie die notwendigen Verfahrensschritte zur Aufstellung der Ergänzungssatzung einleiten würden, und bedanken uns im Voraus für Ihre Unterstützung.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen und den Gremien der Stadt Eltville jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Annette Hoheisel

Anlage Wohnanlage „Im Kleimettal“ - Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung

Mosbacher Straße 20
D-65187 Wiesbaden
+49 611 98933-0
info@stadt-quartier.com
www.stadt-quartier.com

Müller und Hoheisel GmbH . Eltville . Im Kleimettal . 2022-02-21

Ansprechpartner:
Olaf Bäumer
+49 611 98933-22
+49 172 6676020
bmr@stadt-quartier.com

Wohnanlage „Im Kleimettal“

Antrag zur Aufstellung einer Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Olaf Bäumer
Adrien Besnard
Mareike Borkeloh
Arno Dormels
Patricia Frankenbach
Lisa Koch
Hannah Koller
Mona Pazandeh-Wolf
Andrea Vogel
Stefan Wernersbach
Thomas Zöllner

1	Anlass und Ziel der Satzung	2
2	Räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1	Bestandssituation.....	2
2.2	Umgebung.....	2
3	Baubeschreibung	3
3.1	Maß der baulichen Nutzung	3
3.2	Verkehrserzeugung und äußere Erschließung.....	4
3.3	Innere Erschließung	4
3.4	Gestaltung und Begrünung.....	4

1 Anlass und Ziel der Satzung

Die Müller und Hoheisel GmbH beabsichtigt auf dem heute ca. 1.897 m² großen Grundstück 276/4 an der Straße Im Kleimettal 8 in Eltville–Martinsthal den Neubau von drei Doppelhäusern. Entlang der Straße „Im Kleimettal“ werden die Grundstücke – einschließlich mehrerer Hinterliegergrundstücke – ortsauwärts durch Wohnbebauung geprägt. Zwischen den bebauten Flurstücken liegen jedoch auch unbebaute Grundstücke, die durch die vorhandenen Verkehrsflächen erschlossen sind.

Da sich das betreffende Grundstück planungsrechtlich im Außenbereich befindet, ist die Schaffung von Satzungsrecht erforderlich, um das ehemals bebaute Grundstück wieder einer Wohnnutzung zu führen zu können. Nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB kann eine sogenannte „Ergänzungssatzung“ für einzelne Außenbereichsflächen aufgestellt werden, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Diese Voraussetzung ist für den nachfolgend dargestellten Geltungsbereich erfüllt, so dass mit der Innenbereichssatzung ein planerischer Beitrag zur städtebaulichen Weiterentwicklung geleistet werden kann. Im Flächennutzungsplan der Stadt Eltville ist das Grundstück bereits als Wohnbaufläche dargestellt (W), so dass die Planung den übergeordneten städtebaulichen Zielen und der planungsrechtlich erforderlichen Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan entspricht.

2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Baugrundstück befindet sich in Eltville, im Ortsteil Martinsthal, an der Straße Im Kleimettal 8, Gemarkung Martinsthal, Flur 4, Flurstücke 276/4 (Baugrundstück) und 391/32 (Straße anteilig) – siehe Anlage 1.

Um im Bereich der geplanten Wohnanlage den Begegnungsverkehr zwischen verschiedenen Fahrzeugen und das Senkrechteinparken zu ermöglichen, soll der nordöstliche Straßenrand geringfügig (um ca. 7 m²) aufgeweitet werden. Daher bezieht der Geltungsbereich die Straße „Im Kleimettal“ ein; er umfasst eine Fläche von 2.071 m².

2.1 Bestandssituation

Das Grundstück zeichnet sich durch einen südwest-exponierten Steilhang aus, auf dem sich derzeit keine Bebauung mehr befindet. Auf einer Länge von ungefähr 40 Metern werden bis zu 11 Höhenmeter überwunden. Entlang der südlich begrenzenden Verkehrswege steigt das Gelände jeweils um etwa zwei Meter in nordwestliche und östliche Richtung an. Zudem erhöht sich das Gelände vom Kreuzungsbereich Im Kleimettal / Wirtschaftsweg den Verläufen beider Verkehrswege folgend ebenfalls jeweils um etwa zwei Meter.

Auf dem Hang hat sich eine artenreiche Ruderalvegetation eingestellt. Er ist terrassiert und wird im oberen Rand des Plangebiets durch eine 1,5 m hohe, in einigen Bereichen geschädigte Trockenmauer aufgefangen. Im Osten wird das Grundstück von einer Efeu-Hecke begrenzt. Sowohl die Ruderalfläche als auch die Trockenmauer sind keine nach §30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geschützten Biotope.

2.2 Umgebung

Die Wohnanlage soll auf Höhe des Dorfkerns am östlichen Ortsrand von Martinsthal entstehen. In Richtung Osten schließen sich Weinberge an. Die Umgebung wird durch die Hanglage und den Übergang in die freie Landschaft geprägt.

Am Westhang, um die Weinberge herum, verläuft die teilweise einspurige Erschließungsstraße „Im Kleimettal“ und führt aus der Ortslage hinaus bis zur gleichnamigen Kleingartenanlage. Südlich des Geltungsbereichs mündet sie zentrumsnah in die Schiersteiner Straße (B 260).

An der Schiersteiner Straße überwiegt Wohnbebauung. Unmittelbar südöstlich des Plangebiets liegen vier Wohngebäude mit mindestens zwei Wohnebenen, einige mit ausgebautem Dachgeschoss. Zwei dieser Wohnhäuser grenzen direkt an die Erschließungsstraße an, während sich die anderen beiden in zweiter Reihe befinden. Die zurückversetzten Gebäude verfügen aufgrund der topografischen Verhältnisse zusätzlich über in den Hang geschobene Sockelgeschosse, die größtenteils für Garagen genutzt werden.

In nördlicher Richtung folgt auf ein weiteres unbebautes Grundstück erneut Bestandsbebauung. Auch hier werden die Gebäude vorrangig für Wohnzwecke genutzt. Bei den talseitig liegenden Gebäuden handelt sich um zweigeschossige Wohnhäuser mit ausgebautem Dachraum. Das nächstgelegene Wohnhaus in Hanglage verfügt über ein Vollgeschoss zuzüglich Dachgeschoss.

3 Baubeschreibung

Das geplante Bauvorhaben ist der Anlage 2 . Freiflächenplan zu entnehmen.

3.1 Maß der baulichen Nutzung

Bauteil A, B und C bestehen jeweils aus zwei Doppelhaushälften und haben zwei Vollgeschosse zuzüglich eines Kellergeschosses. Die Doppelhaushälften kommen auf eine Nutzfläche von ca. 193 m² und einen Bruttorauminhalt von ca. 4.735 m³. Es ist eine reine Wohnnutzung vorgesehen.

Innerhalb des ungeplanten Innenbereichs, zu dem der Geltungsbereich einer Ergänzungssatzung gehört, sind die in qualifizierten Bebauungsplänen üblichen Nutzungsmaße wie Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) nicht direkt anwendbar. Gleichwohl können diese Maße zur Veranschaulichung des Bauungs- und Versiegelungsgrades herangezogen werden. Dies ermöglicht auch den Vergleich mit konventionellen Baugebieten im Geltungsbereich eines Bebauungsplans.

Die geplante Bebauung weist eine GRZ1 von durchschnittlich 0,37 auf. Mit GRZ1 wird das Größenverhältnis der baulichen Hauptanlage zur Größe des Baugrundstücks ausgedrückt. In einer späteren Phase soll das heute zusammenhängende Grundstück geteilt werden. In diesem Fall wäre folgender Versiegelungsgrad durch die baulichen Hauptanlagen zu erwarten:

- Haus A1 – 0,35
- Haus A2 – 0,36
- Haus B1 – 0,40
- Haus B2 – 0,32
- Haus C1 – 0,40
- Haus C2 – 0,41

Damit würde der Orientierungswert für die GRZ1 nach § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 0,40 unterschritten oder erreicht, bzw. in einem einzigen Fall knapp überschritten (Vergleichsfall allgemeines Wohngebiet (WA)).

Die durchschnittlich geplante GFZ liegt bei 0,66. Für die später geplante Aufteilung des Grundstückes stellt sich die GFZ wie folgt dar:

- Haus A1 – 0,62
- Haus A2 – 0,65
- Haus B1 – 0,69
- Haus B2 – 0,58
- Haus C1 – 0,72
- Haus C2 – 0,75

Hier läge die Geschossflächenzahl deutlich unter dem Orientierungswert der BauNVO für reine oder allgemeine Wohngebiete von 1,20.

3.2 Verkehrserzeugung und äußere Erschließung

Eine intern angefertigte Verkehrsprognose hat knapp 50 Kfz-Fahrten pro Tag bei sechs Wohneinheiten ergeben, was einem geringen Verkehrsaufkommen entspricht.

Der Anschluss an die B 260 ist hinsichtlich der Linienführung, des Höhenplans und der Sichtweiten anspruchsvoll, daher interessiert in diesem Bereich das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden. Im Anschlussbereich sind maximal drei ausfahrende Kfz pro Stunde zu erwarten, im Mittel noch weniger. Daher ist zu erwarten, dass auch im Hinblick auf die bekannte und nicht zu optimierende Einmündungssituation auf die B 260 das Vorhaben aus verkehrstechnischer Sicht akzeptiert werden kann.

Im Bereich der geplanten Wohnanlage wird die Straße auf 5,50 m in Richtung des Bauvorhabens leicht ausgebaut, weshalb Gegenverkehr in diesem Bereich möglich ist.

3.3 Innere Erschließung

Die Erschließung der Bauteile A und C erfolgt über das Untergeschoss. Bauteil A wird über die geplante Erschließungsstraße angebunden, Bauteil C über die Straße „Im Kleimettal“. Im Untergeschoss sind die Garage sowie der Hausanschlussraum und ein Abstellraum geplant. Die Schlafzimmer und Badezimmer werden im Erdgeschoss angeordnet. Im Obergeschoss befindet sich der Wohnraum mit Terrasse. Die Erschließung von Bauteil B erfolgt über das Erdgeschoss an der geplanten Erschließungsstraße. Im Erdgeschoss sind die Garage, ein Abstellraum sowie zwei Schlafzimmer geplant. Im Untergeschoss befinden sich das Schlafzimmer, Badezimmer und der Hausanschlussraum. Wohnraum und Terrasse liegen im Obergeschoss.

Die erforderlichen Parkplätze für die Doppelhaushälften werden auf dem Grundstück nachgewiesen. Jedes Gebäude verfügt über eine Garage sowie einen Carport. Alle Doppelhaushälften sollen außerdem mit einem Aufzug und einer Treppe versehen werden.

3.4 Gestaltung und Begrünung

Die geplante Bebauung hält die erforderlichen Abstandsflächen nach der Hessischen Bauordnung ein.

Als Dachform sind Flachdächer vorgesehen, die extensiv begrünt werden. Das gilt auch für die Carports. Darüber hinaus werden auch die unbebauten Grundstücksflächen so weit wie möglich begrünt.

Das bestehende Erdreich muss teilweise abgegraben werden, um die geplanten Kellergeschosse ausführen zu können. Die Außenwände sind als massive Wände mit Wärmedämmverbundsystem geplant. Für die Fassade des Erdgeschosses ist ein natürliches Material vorgesehen, z. B. Holz. Die Fensterrahmen sollen dunkel (anthrazit) gestaltet werden. Für das Untergeschoss ist ein dunkler Putz mit gleichfarbigem Fensterrahmen geplant, für das 1. Obergeschoss ein heller Putz mit hellen Fensterrahmen.

Stadt. Quartier

21. Februar 2022

Stadt.Quartier . Mosbacher Straße 20 . D-65187 Wiesbaden
Dipl.-Ing. Olaf Bäumer . M.Sc. Hannah Koller

- Anlage 1 Stadt.Quartier: Geltungsbereich M 1:1.000 (im Original). Wiesbaden: 21.02.2022.
- Anlage 2 M&P Architekten: Wohnbebauung Martinsthal. Freiflächenplan M 1:500 (im Original). Hünstetten: 21.02.2022.



